

G.E. dr. Clarice Di TULLIO

R.G. Esec. Imm. 432 / 2021

Udienza:

08 Marzo 2023

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalligieri di TREVISO n°14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



Con sede in Via La Corona, 45 - TARZO

CF.

rappresentata e difesa dall' avv.to **Stefano ARRIGO** unitamente all' Avv.to

Claudia DE PELLEGRINI entrambi del foro di Treviso ed elettivamente

domiciliata presso gli stessi in Via Nannetti a Vittorio Veneto

Fax 0438-57498 e-mail stefanoarrigo@pec.ordineavvocatitreviso.it –

claudiadepellegrini@pec.ordineavvocatitreviso.it

INDICE

1. Incarico	Pag.	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3. Formazione dei lotti	Pag.	4
4. Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5
6. Confini	Pag.	8
7. Servitù	Pag.	8
8. Atti di provenienza	Pag.	8
9. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	9
10. Descrizioni degli immobili	Pag.	9



10.1	Sintetica	Pag.	9
10.2	Particolareggiata	Pag.	11
11.	Certificazione energetica	Pag.	16
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	17
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	17
14.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	17
15.	Abusi edilizi	Pag.	18
16.	Difformità rilevate	Pag.	18
17.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	18
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	18
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	18
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	19
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	19
22.	Metodi di stima	Pag.	20
22.1	Premesse e aspetti generali	Pag.	20
22.2	Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	21
22.3	Valore di mercato	Pag.	22
22.4	Prezzo base d'asta	Pag.	23
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	23
23.1	Lotto Unico valore di mercato	Pag.	24
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	26
24.	Altre parti intervenute	Pag.	27
25.	Indice allegati	Pag.	28

1.

INCARICO



Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavalleggeri Treviso nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 30/06/2022 cronol. 432/2021 del G.E. dott. Clarice DI TULLIO per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 01.07.2022.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (**all. doc. 1**) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tra le date del 08/02/2023 e il 09/02/2023 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Carbonera di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 20/12/2022 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario, con pieno svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche



e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso il Comune di Carbonera sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur essendo frazionati in più mappali, sono di fatto, una serie di edifici costituiti da un corpo principale contenente un alloggio unifamiliare con porzione di agriturismo e una serie di edifici minori adibiti a tettoie o magazzini, ma pur-sempre connessi ed integrabili alla porzione di attività di agriturismo.

Il tutto è inserito in un'area scoperta che, seppur divisa in due tronchi dalla strada pubblica via Graere, è da considerarsi unica in quanto racchiude tutto l'edificato e contribuisce a dar valenza all'attività di agriturismo.

Si predispose perciò la presente relazione per la vendita in un **LOTTO UNICO** al fine di favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato lungo la strada che collega il centro di Mignagola con il centro di Pezzan (entrambe località del Comune di Carbonera), più precisamente in via Graere nr. 9 ovvero a circa 1,5 km.



dal centro di Mignagola e a circa 1,2 km. dal centro di Pezzan, in una zona prettamente agricola, ma allo stesso tempo non troppo lontana dalla zona residenziale. quindi in una zona servitissima da attività commerciali proprie di quartiere.

E' accessibile attraverso il percorso carraio e pedonale direttamente dalla Via pubblica attraverso più accessi.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI COME RIPORTATO NEL PIGNORAMENTO

Ditta intestataria

[REDACTED]

Comune di CARBONERA (TV)

□ C.T. Fg. 7

M.n. 712	sem. arb. 3	mq.	1.464
M.n. 710	sem. arb. 2	mq.	6.204
M.n. 650	sem. arb. 2	mq.	4.009
M.n. 131	sem. arb. 2	mq.	115
M.n. 686	sem. arb. 2	mq.	60
M.n. 714	Ente Urbano	mq.	1.946

Superficie totale mq. 13.798

□ N.C.E.U. Sez. B Fg. 3 (fg. 9)

M.n. 957/1	Tettoia cat. C/7	mq.	49
M.n. 957/2	Tettoia cat. C/7	mq.	62
M.n. 957/3	Area scoperta	mq.	214



Superficie totale mq. **325**

Comune di CARBONERA (TV)

□ C.T. Fg. 7

M.n. 708 sem. arb. 3 mq. 55

M.n. 695 sem. arb. 2 mq. 1.024

Superficie totale mq. **1.079**

COME RIPORTATO NEGLI ATTI CATASTALI ATTUALI

Ditta Intestataria

Comune di CARBONERA (TV)

□ C.T. Fg. 7

M.n. 738 sem. arb. 2 mq. 5.784

M.n. 740 sem. arb. 1 mq. 780

M.n. 741 sem. arb. 1 mq. 300

M.n. 742 sem. arb. 1 mq. 340

M.n. 131 sem. arb. 2 mq. 115

M.n. 650 sem. arb. 2 mq. 4.009

M.n. 686 sem. arb. 2 mq. 60

M.n. 745 Area Urbana mq. 160



M.n. 744 Area Urbana mq. 110

M.n. 714 Ente Urbano mq. 2.140

Superficie totale mq. 13.798

□ N.C.E.U. Sez. B Fg. 3 (fg. 9)

M.n. 1067 cat. D/1 mq. 197

M.n. 1068 Area scoperta mq. 128

Superficie totale mq. 325

Comune di CARBONERA (TV)

□ C.T. Fg. 7

M.n. 708 sem. arb. 3 mq. 55

M.n. 695 sem. arb. 2 mq. 1.024

Superficie totale mq. 1.079

Il pignoramento interessa oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.

Si precisa che per poter risalire ai mappali attuali, è stata esperita una minuziosa ricerca dei frazionamenti al catasto terreni ed a una ricerca delle variazioni catastali susseguitesì a causa di interventi edilizi e di confinazioni dall'anno 2003 ad oggi. La nuova descrizione comunque identifica esattamente la medesima consistenza



superficiaria a suo tempo oggetto di pignoramento.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano perciò allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(*all. doc. 6*)

Il Lotto oggetto di stima considerato nella sua globalità (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con la via pubblica Via Graere, m.n.128, 777, 779 e 652, ad Est con il m.n. 705, 706, e del fg 9 m.n. 28 e 956, a Sud sempre fg 9 m.n. 1028 e fg 7 nuovamente con via Graere e il m.n. 684, ad Ovest con il m.n. 684 e 933 salvo altri o variati.

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per la proprietà in oggetto non sono state rilevate servitù di alcun tipo ad esclusione di quella relativa al passaggio della linea elettrica di alta tensione che taglia la proprietà da nord a sud.

Oltre a ciò si ritiene necessario evidenziare che la proprietà dei mappali 695 e 708 è per la quota di 1/3 in quanto strada di accesso per raggiungere i m.n.705, 706 e altri quindi, non si configura come una servitù, ma si precisa che dovrà sempre rimanere accessibile ed utilizzabile anche dagli altri comproprietari. (la vendita dovrà interessare solo la quota di 1/3)

8. ATTO DI PROVENIENZA

(*all. doc. 7*)

I beni sono pervenuti all'esecutato con:



- Unico atto di compravendita del Notaio Paolo TALICE di Treviso rep. 56811 – raccolta 13057 del 09.12.2003 reg.to a Treviso il 15.12.2003 con il quale i sigg. ██████████ vendettero al sig. ██████████ che acquistò per la piena proprietà i seguenti beni immobili nel comun di Carbonera fg 7 m.n. 712 – 710 – 650 – 131 – 686 - 714/1 - 714/2 - 714/3 - 714/4 - 714/5 - 714/6 - 714/7 – fg. 9 m.n. 957/1 – 957/2 – 957/3, mentre per la quota di 1/3 i m.n. 708 e 695 del fg 7.

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo e verificata con visura allegata alla presente perizia.

10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 8)*

10.1 SINTETICA

Trattasi dell'insieme di fabbricati facenti parte di un ampio aggregato abitativo costituito da un primario edificio principale suddiviso in porzione residenziale e porzione agri-turistica, e da secondari edifici rurali ed annessi all'attività agricola.

Il tutto è inserito in un ampio e generoso terreno di ottima valenza rurale ed indispensabile per giustificare l'attività di agriturismo.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra e deriva dalla vecchia casa rurale (divenuta residenza) e dalla confinante stalla e sovrastante fienile (divenuta agriturismo con zona camere).



Gli altri fabbricati minori sono tettoie, magazzini e depositi attrezzi ovvero edifici indispensabili alla conduzione dell'attività agrituristica.

La superficie lorda complessiva, al fine di semplificarne la valutazione e la descrizione, è stata suddivisa in più parti ovvero:

➤ **abitazione rurale disposta su p. Terra e p. Primo per una superficie commerciale di mq. 209,23:**

Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., camera e portico al piano terra, corridoio, ripostiglio, 3 camere, un guardaroba;

➤ **Zona adibita ad agriturismo disposto su p. Terra e p. Primo per una superficie commerciale di mq. 372,05:**

➤ Ingresso con ampio salone, sala da pranzo, cucina, dispensa, zona servizi igienici per dipendenti e per ospiti, cantina al piano terra e zona camere e servizi igienici (attualmente al grezzo) al piano primo.

➤ **Fabbricati rurali minori tutti sviluppati al p.Terra per una superficie commerciale di mq. 113,66:**

Legnaia, ricovero attrezzi agricoli / tettoie, porzione di edificio (ricovero attrezzi agricoli)

➤ **Area scoperta e coperta al piano terra per commerciali (mq. 11.658 agricoli + 2.465 area urbana + 1.079 strada di accesso)**

Area destinata a giardino / parco / maneggio che circonda l'immobile su tre lati (nord – sud – ovest) e che si rende indispensabile per valorizzare appieno l'edificio e l'attività di agriturismo.

La parte edificata versa in uno stato di conservazione insufficiente, sia per il non completamento dei lavori a suo tempo concessionati dal Comune di Carbonera, sia per lo stato di abbandono in cui è attualmente lasciata.



10.2

PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi dell'insieme di fabbricati facenti parte di un ampio aggregato abitativo costituito da un primario edificio principale suddiviso in porzione residenziale e porzione agrituristica, e da secondari edifici rurali ed annessi rustici propri dell'attività agricola.

Il tutto è ubicato in Comune di Carbonera – località Pezzan – in Via Graere civ. 9 e contenuto in un'area agricola della superficie di mq. 14.123.

All'immobile si può accedere direttamente dalla via pubblica, attraverso due accessi, uno privato vicino al fabbricato residenziale zona sud e un in comproprietà con altri situato a sud.

DIMENSIONI

- **abitazione rurale disposta su p. Terra e p. Primo per una superficie commerciale di mq. 209,23:**

Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., camera e portico al piano terra, corridoio, ripostiglio, 3 camere, un guardaroba;

- **Zona adibita ad agriturismo disposto su p. Terra e p. Primo per una superficie commerciale di mq. 372,05:**

- Ingresso con ampio salone, sala da pranzo, cucina, dispensa, zona servizi igienici per dipendenti e per ospiti e cantina al piano terra, zona camere e servizi igienici (attualmente al grezzo) al piano primo.

- **Fabbricati rurali minori tutti sviluppati al p.Terra per una superficie commerciale di mq. 113,66:**

Legnaia, ricovero attrezzi agricoli / tettoie, porzione di edificio (ricovero attrezzi



agricoli)

➤ **Area scoperta e coperta al piano terra per commerciali (mq. 11.658
agricoli + 2.465 urbani + 1.079 strada di accesso)**

Area destinata a giardino / parco / maneggio che circonda l'immobile su tre lati (nord – sud – ovest) e che si rende indispensabile per valorizzare appieno l'edificio e l'attività di agriturismo.

DIFFORMITÀ: *(all. doc. 9)*

Il complesso immobiliare presenta alcune difformità edilizie da quanto regolarmente concesso, legate essenzialmente al non completamento di quanto regolarmente autorizzato.

Infatti il progetto autorizzato, che prevedeva la ristrutturazione del fabbricato principale con il ricavo dell'abitazione principale e della limitrofa zona adibita ad agriturismo con attività di ristorazione e mensa, nonché delle sovrastanti camere da letto (tipologia B&B) non è stato completato nei tempi regolamentari, ottenendo l'agibilità solamente della sola zona ristorazione e mensa al piano terra.

Le schede catastali in effetti tengono conto della situazione descritta e per la zona incompleta (sub 12) certificano lo stato di "in corso di costruzione".

Per il resto diciamo che lo stato attuale corrisponde a quanto autorizzato.

(Vds. documentazione fotografica)

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo misto, parte con struttura in c.a. e parte in muratura portante.

Il solaio interpiano tra terra e primo è in legno, parte a vista e parte rivestito con lastra in cartongesso.

La copertura è costituita da travature in legno con sovrastante tavolato e manto



finale in coppi del tipo a canale;

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 35/37, è costituita da mattoni pieni o semi-pieni in laterizio e intonaco in ambo i lati. La finitura esterna è quella intonacata al civile e tinteggiata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/30 realizzati in parte in mattoni semipieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco al civile e/o sovrastanti piastrelle per le zone bagno e cucina, mentre lasciato al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala interna in legno sia nella struttura che nella finitura per la parte riferita all'agriturismo, strutturalmente in muratura, ma completamente da rifare, per la parte di abitazione.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali dell'immobile, ad esclusione di quelli inerenti l'agriturismo (attività di ristorazione), porzione con abitabilità, risultano praticamente privi di pavimentazione o perché non ancora eseguita o perché talmente rovinata e vetusta da richiederne la sostituzione preventiva.

I locali abitabili invece sono sistemati molto bene pavimentati parte in piastrelle di cotto, parte in legno e parte in piastrelle in ceramica il tutto comunque di buona qualità.

Rivestimenti:

I bagni presentano piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento, mentre la zona cucina è rivestita anch'essa con piastrelle nella zona cottura.

Serramenti interni:

Anche in questo caso le porte interne dei vari locali abitabili sono di elevata qualità,



in legno massiccio o con impiallacciatura in noce di buona fattura e sono in ottimo stato di conservazione.

I serramenti delle altre stanze, se presenti, sono completamente da sostituire in quanto datati e in pessime condizioni;

Serramenti esterni:

Parte in vetrocamera semplice con telaio in legno di buona fattura (zona finita e abitabile) e parte con telaio e vetro singolo. La chiusura esterna avviene mediante oscuri in legno che abbisognano di una manutenzione, in certi casi anche molto impegnativa da consigliarne la sostituzione.

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati parte in mattone pieno lavorato "a coltello", e parte in cemento liscio.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura al civile, alcune pareti sono lasciate in mattone piene lavorato a faccia-vista.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura abbastanza spartana e, in certi casi, completamente assente con vista della muratura grezza.

Impianti:

- Solo la parte abitabile è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas collegata ad elementi radianti disposti nell'abitazione secondo quanto necessario.
- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso pozzo privato situato nell'area scoperta di proprietà.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire



alla reale situazione dei luoghi, ma per deduzione e secondo quanto dichiarato dall'esecutato si ritiene che l'unità immobiliare sia regolata con vasche condensa grassi ed Imhoff con scarico finale su condotta comunale sia per gli scarichi neri che quelli meteorici.

- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia, ma necessita di una verifica funzionale e normativa.

Recinzioni esterne:

Il lotto ne è provvisto per tutto il suo perimetro, nella porzione di area a nord di via Graere è individuabile parte con recinzione in rete metallica e pali in cemento e parte con muratura in mattoni/sassi di notevole pregio storico architettonico.

Nella porzione di area posta a sud di via Graere, il terreno risulta delimitato naturalmente da fossato e dalla stessa via pubblica dalla quale ha accesso diretto.

Sempre a precisazione dello stato dei luoghi, va chiarito che una parte del lotto in esecuzione, (con espresso riferimento ai mappali n. 741 – 742 – 745 del foglio 7 e i mappali n. 1067 – 1068 del foglio 9 per una superficie complessiva di mq. 1.125) risulta posizionato all'esterno della recinzione nord ovvero la recinzione che si trova in loco corrisponde con la linea di confine che divide i mappali in precedenza elencati dai mappali n. 740 e 714 del foglio 7.

Si osserva inoltre che detti terreni, acquisiti con l'atto di provenienza citato nelle premesse, non sono mai stati utilizzati dall'esecutato, anzi, lo stesso ne è venuto a conoscenza solo durante il sopralluogo dello scrivente e dalla visione della documentazione catastale aggiornata.

Attualmente, il terreno e la porzione di fabbricato in precedenza elencati, vengono utilizzati da terzi che ne curano sia il mantenimento e sia l'aspetto sfruttando l'insieme come deposito di materiale coperto (ricovero attrezzi) e scoperto (area



agricola).

A seguito di aggiudicazione si dovrà picchettare la linea dividente tra le proprietà, materializzandone il confine secondo quanto riportato nei frazionamenti approvati.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione insufficiente soprattutto a causa dello stato di abbandono in cui è stato lasciato.

A questa situazione ovviamente ha contribuito in maniera importante anche il fatto di non aver completato i lavori di ristrutturazione facendo decadere il permesso di costruire e lasciando al grezzo gran parte dell'intervento.

Per quanto riguarda invece i vari edifici rurali (tettoie, deposito, annesso rustico, ecc), mi limito ad una descrizione molto spartana in quanto gli stessi sono sostenuti da strutture portanti di fortuna, fatiscenti e/o molto inconsistenti. Sono privi di valenza commerciale se si considerano le loro finiture (parte di essi è anche in fase di crollo), ma il loro valore è determinato dal volume urbanistico che racchiudono.

Dalla visione della documentazione fotografica si può comprendere esattamente di cosa si tratta.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Assenza di isolamento termico nelle murature perimetrali;

Serramenti esterni di mediocre o insufficiente qualità e di basso profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed elementi radianti a parete, con produzione di acqua calda sanitaria e impianto di accumulo;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe



avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, elevati per edifici del genere, indice quindi di insufficiente qualità e di appartenenza ad una delle classi medie alte sotto il profilo del risparmio energetico.

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI CARBONERA - ZONA Agricola

Comprende parti di territorio destinate allo sviluppo agricolo e tessuti extra agricoli.

Vincolo Idraulico, Rispetto stradale, Verde privato, prescrizioni particolari per i fabbricati esistenti con grado 3,

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente non ha la possibilità di essere ampliato e quindi la ristrutturazione con un riordino delle volumetrie è l'unica possibilità che viene concessa.

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato nel suo complesso ha origini verso la fine del 1800, è stato successivamente modificato, ampliato, ristrutturato, ecc in varie epoche che si possono riassumere con gli interventi autorizzati con pratica nr.199 del 05.11.1974



– nr. 21 del 16.02.1978 – nr. 81 del 21.06.1982 – condono edilizio nr. 10 del 1986
successiva concessione in sanatoria nr. 10/94, condono edilizio prot. 11372 del
16.6.2005, permesso di costruire in sanatoria del 13.04.2006, permesso di costruire
nr 142/2005, permesso di costruire nr. 1/2009, abitabilità parziale nr. 09/2009 e
permesso di costruire nr. 20/2010 riferito alla ristrutturazione edilizia di fabbricato ad
uso ricettivo e residenziale con completamento lavori di cui ai precedenti permessi
di costruire decaduti. Il tutto è non completato con decadenza anche dell'ultimo
permesso di costruire.

15. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti alle unità immobiliari
oggetto di esecuzione immobiliare. Il non completamento delle opere pone l'obbligo
di regolarizzazione o perlomeno di completamento i quanto ancora non eseguito.

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Si riporta quanto indicato al punto precedente.

17. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Come già ampiamente descritto ai punti precedenti.

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle
unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali, e
risulta utilizzato dall'esecutato.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI



Vds. Il punto precedente.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 27/01/23.

21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità dell'immobile;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alla necessità di intervento di manutenzione straordinaria atto a rendere totalmente fruibile l'immobile che ora presente alcune parti non utilizzabili;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine alla importanza storica dell'edificio e all'estensione del suo giardino/parco anche se ovviamente necessitante di una manutenzione che lo riporti all'antico splendore;
- sono** stati valutati gli eventuali costi da sostenere per il completamento delle opere mancanti nonché necessarie a finire la ristrutturazione di cui all'ultimo permesso di costruire.
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile,



riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della bassa classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-20%**

22. **METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

22.1. **Premesse e aspetti generali per le valutazioni.**

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la



classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tante quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa



la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.



Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

23. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla



scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto

23.1. Lotto Unico

Comune di CARBONERA (TV)

□ C.T. Fg. 7

M.n. 738 sem. arb. 2 mq. 5.784

M.n. 740 sem. arb. 1 mq. 780

M.n. 741 sem. arb. 1 mq. 300

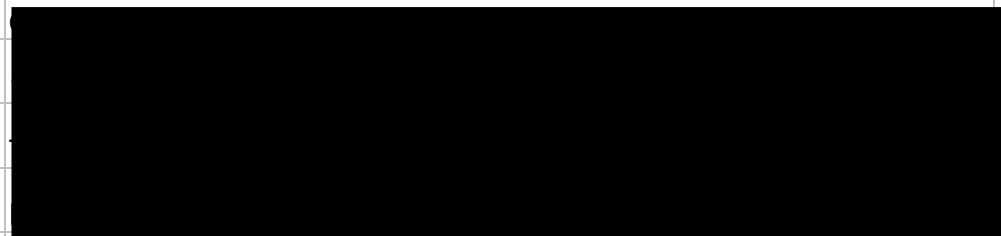


M.n. 742	sem. arb. 1	mq.	340
M.n. 131	sem. arb. 2	mq.	115
M.n. 650	sem. arb. 2	mq.	4.009
M.n. 686	sem. arb. 2	mq.	60
M.n. 745	Area Urbana	mq.	160
M.n. 744	Area Urbana	mq.	110
M.n. 714	Ente Urbano	mq.	2.140
Superficie totale		mq.	13.798

□ N.C.E.U. Sez. B Fg. 3 (fg. 9)

M.n. 1067	cat. D/1	mq.	197
M.n. 1068	Area scoperta	mq.	128

Superficie totale **mq.** **325**



Comune di CARBONERA (TV)

□ C.T. Fg. 7

M.n. 708	sem. arb. 3	mq.	55
M.n. 695	sem. arb. 2	mq.	1.024

Superficie totale **mq.** **1.079**

Il pignoramento interessa oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.



Si precisa che per poter risalire ai mappali attuali, è stata esperita una minuziosa ricerca dei frazionamenti al catasto terreni ed a una ricerca delle variazioni catastali susseguite a causa di interventi edilizi e di confinazioni dall'anno 2003 ad oggi. La descrizione riportata identifica esattamente la medesima consistenza superficaria a suo tempo oggetto dell'atto di acquisto ed ora del pignoramento.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano perciò allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore parte abitativa	209,23	€.	500,00	€	104.615,00
Valore parte agriturismo	372,05	€.	1.100,00	€	409.255,00
Valore Vari annessi rustici	133,66	€.	300,00	€	40.098,00
Terreno in propr. esclusiva	14.123	€.	10,00	€	141.123,00
Terreno in propr. 1/3	1.079 / 3	€.	30,00	€	10.790,00
totale valore potenziale immobile				€	705.881,00
totale valore immobile arrotondato				€	706.000,00
Valore immobile deprezzato del 20%				€	564.800,00
Valore immobile dopo arrotondamento				€	<u>565.000,00</u>

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per la quota della intera proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 565.000,00

diconsi euri – cinquecentosessantacinquemila,00 –

23.2.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA



Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene. – Non acquisizione dell'intera proprietà del bene e quindi impedimento alla libera disponibilità dello stesso.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico della proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 550.000,00

diconsi euri – cinquecentocinquantamila,00 –

Treviso, 06 Febbraio 2021

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 15/02/2019 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate:



25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 10)	Urbanistica
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 12)	Visure Conservatoria
doc. 4)	Visure NCT	doc. 13)	Relazione notarile
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 14)	
doc. 6)	Estratto mappa NCT	doc. 15)	Ordinanza di vendita
doc. 7)	Atti di provenienza	doc. 16)	Avviso d'Asta
doc. 8)	Doc. fotografica		
doc. 9)	Rilievi		

